PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Marché de la revente

Remontée des ventes, mais refroidissement des prix

RMR d'Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Automne 2005

Le marché de la revente d'Ottawa a manifesté une vigueur renouvelée durant l'été, mais le rythme effréné du début de la décennie a de toute évidence ralenti. Le marché est équilibré à l'heure actuelle, et il devrait le demeurer pendant le reste de 2005 et en 2006. L'abordabiiité continuera d'influer considérablement sur la demande de logements existants.

La flambée des prix observée ces dernières années contribue en ce moment à modérer la demande et à accroître l'offre. L'affaiblissement de la demande d'habitations a d'autres causes. La migration nette dans la région a été négative en 2003 et en 2004, ce qui a réduit le nombre d'acheteurs potentiels. En outre, le marché de l'emploi est peu dynamique, les taux d'intérêt ont cessé de diminuer cette année et les acheteurs semblent opposer une certaine résistance quant aux prix. L'intérêt des consommateurs s'est donc effrité encore davantage.

Sous l'effet de ces facteurs, les ventes S.I.A.® à Ottawa ont été un peu moins nombreuses entre janvier et août qu'à la même période l'an dernier. Le volume des transactions a été particulièrement faible au premier trimestre, mais il s'est vite regonflé au cours de l'été, le léger relèvement des taux d'intérêt ayant incité les acheteurs à passer à l'action. Ottawa vient même de connaître son meilleur mois d'août des vingt dernières années. Malgré sa remontée, le nombre de ventes atteindra en 2005 un niveau légèrement plus bas qu'en 2004. En revanche, d'après les prévisions de la SCHL, le marché de la revente réalisera une solide performance cette année dans la région, même par comparaison aux excellents résultats enregistrés durant l'actuelle décennie.

L'offre de logements existants a été stimulée par les propriétaires intrigués par les prix accrus, de même que par certaines des personnes ayant choisi de quitter la région. En août, le nombre de nouvelles inscriptions affichait 28 hausses mensuelles de suite en glissement annuel. Le total corrigé des variations saisonnières a presque touché son point le plus haut des onze dernières années pendant ce mois.

Le tassement des ventes et la progression des inscriptions ont fait diminuer graduellement le rapport ventes-inscriptions – l'indicateur le plus révélateur de l'équilibre du marché et un bon outil pour prédire l'évolution des prix. Du sommet astronomique atteint en 2001-2002, il est descendu à un niveau plus modeste mais tout de même appréciable. À

SOMMAIRE

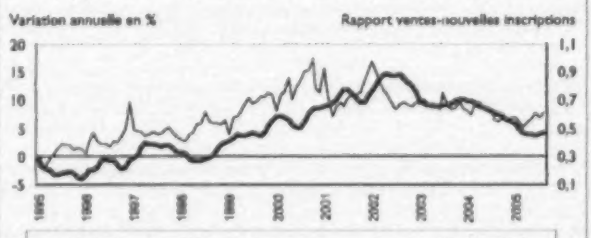
MARCHÉ DE LA REVENTE
1 *Remontée des ventes, mais refroidissement des prix*

MARCHÉ DU NEUF
3 *Important recul de la construction résidentielle*

SURVOL DE L'ÉCONOMIE
5 *L'emploi sera stationnaire en 2006*

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS
6 *Ottawa en 2005-2006*

Rapport ventes-nouvelles inscriptions à Ottawa



Rapport ventes-nouvelles inscriptions : désaisonnalisé
Variation des prix : moyenne mobile de six mois
Source : Association canadienne de l'immeuble

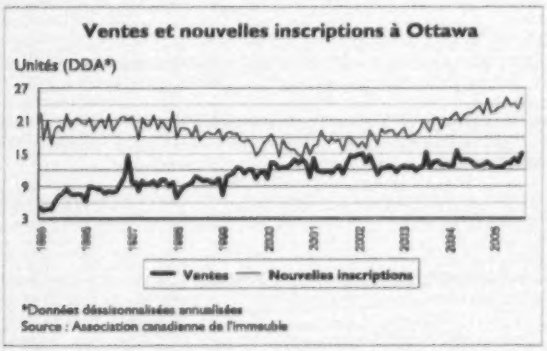
SCHL, Analyse de marché, Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe
613-748-5120

Canada

CMHC SCHL

l'heure actuelle, ce baromètre indique que le marché tend à être favorable aux vendeurs tout en restant équilibré. Le léger relèvement observé récemment laisse envisager une certaine augmentation des prix.

L'équilibre du marché d'Ottawa a ralenti la progression des prix de revente. Les taux de croissance à deux chiffres enregistrés en 2000-2002 dans la région ont fait place à des hausses inférieures à 10 % cette année, ce qui représente un rythme plus susceptible de se maintenir. Un affaiblissement graduel de la poussée des prix est de loin préférable à l'éclatement d'une éventuelle bulle spéculative sur le marché de l'habitation, une situation qui pourrait donner lieu à un repli du prix moyen. D'après les données disponibles, ce ne sont pas les prix qui fléchissent, mais bien leur taux d'accroissement. Le prix de revente moyen dans la région devrait monter dans des proportions inférieures à 10 % cette année et l'an prochain.



Le renchérissement persistant des habitations et les bas taux d'intérêt ont entraîné une baisse des ventes de logements en propriété absolue de moins de 200 000 $. Leur part du marché est passée d'un peu moins d'un tiers à un peu plus d'un quart. Ce sont les habitations de plus de 300 000 $, surtout celles de 300 000 à 400 000 $, qui ont bénéficié le plus de cette situation : il s'en est vendu environ un sixième de plus entre janvier et août qu'à pareille période en 2004. Grâce aux bas taux hypothécaires, les acheteurs peuvent en obtenir davantage moyennant des paiements à peine plus élevés.

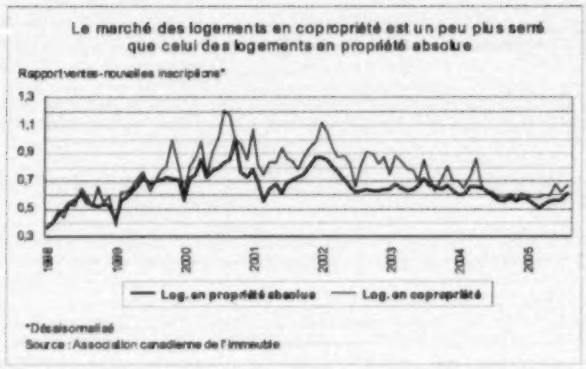
Les acheteurs recherchent des logements plus abordables

Les ventes de maisons en rangée existantes ont progressé cette année, alors que celles de logements individuels et de jumelés ont reculé.

Les maisons en rangée possèdent bon nombre des caractéristiques qu'offrent les logements individuels. Elles représentent donc, pour les familles souhaitant accéder à la propriété, une option viable tout en étant meilleur marché.

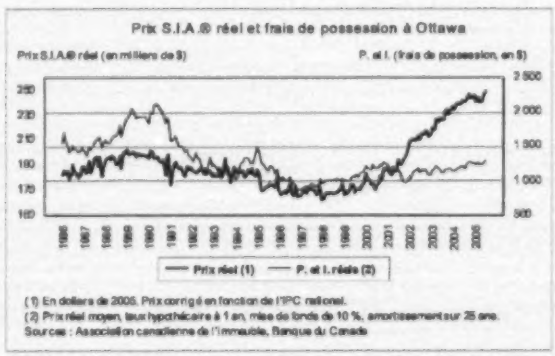
À noter que le segment des copropriétés, qui offre également des habitations de prix abordable à leurs futurs propriétaires-occupants, demeure serré. Les hausses de prix y sont plus prononcées que dans le segment des logements en propriété absolue, malgré la légère décélération constatée cette année (voir l'encadré). Dans la catégorie des logements individuels, les volumes de ventes et les augmentations de prix sont plus considérables du côté des maisons de plain-pied, relativement moins chères, que dans le cas des maisons à deux étages, plus onéreuses.

Le redressement économique qui se dessine dans l'Ouest de la ville, conjugué à la chasse aux habitations de prix abordable, explique les tendances que suit le marché de la revente à l'échelle des quartiers. Kanata-Stittsville, le secteur ouest et Barrhaven ont connu une croissance des prix assez marquée par rapport à 2004 pour la période allant de janvier à août, ce qui témoigne de leur popularité. L'offre pourrait faire problème dans Barrhaven, car on y a observé cette année l'ascension la plus abrupte des prix à Ottawa et le deuxième taux de



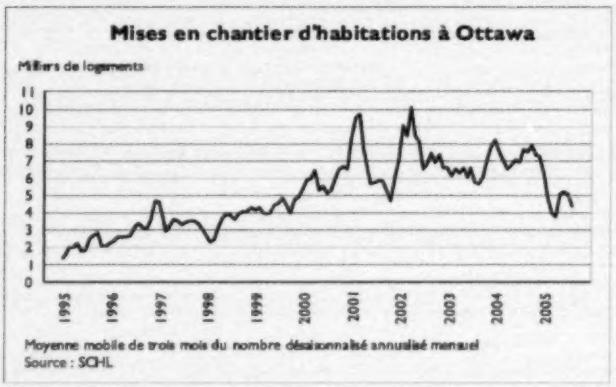
diminution en importance au chapitre des inscriptions. Pour ce qui concerne la progression des prix, le secteur ouest et Kanata-Stittsville arrivent respectivement deuxième et troisième parmi les sept sous-marchés d'Ottawa. Par contraste, le marché résidentiel du centre-ville semble peu animé, même si on y observe les prix les plus élevés de la RMR. En effet, le repli des ventes et l'augmentation des prix y sont les moins notables à Ottawa.

Avec la faiblesse persistante des taux hypothécaires, les frais de possession (principal et intérêt) sont demeurés bas pendant la décennie malgré le renchérissement des habitations. Les mensualités hypothécaires du logement existant moyen à Ottawa, après correction en fonction de l'inflation et des variations saisonnières, se sont hissées en août à leur sommet le plus haut des dix dernières années. Elles avaient été inférieures à 1 200 $ pendant 38 des 40 mois ayant précédé avril 2005, après quoi elles se sont mises à monter. À noter que, même si leur montant était assez élevé en août dernier, les charges mensuelles de remboursement hypothécaire étaient quand même de beaucoup inférieures aux niveaux atteints en 1989-1991.



Marché du neuf

Important recul de la construction résidentielle



Après avoir connu plusieurs années d'activité fiévreuse, le marché des logements neufs d'Ottawa a commencé à s'essouffler, mais il n'est pas en train de s'effondrer. Certes, la construction de maisons individuelles et de logements collectifs est beaucoup moins intense que l'an dernier. En revanche, la maigreur des stocks d'habitations individuelles donne à penser que le volume des mises en chantier suivra d'assez près l'évolution de la demande, tandis que les logements collectifs demeurent populaires auprès des consommateurs en raison de leur prix abordable.

Dans le segment des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier a chuté cette année après avoir franchi le cap des 3 000 pendant cinq ans d'affilée. Au rythme où elle va, la production de logements individuels touchera un creux sans précédent depuis 1998. Le nombre croissant d'habitations existantes relativement abordables compte parmi les principaux facteurs qui refroidissent ce segment du marché et lui permettent de retrouver une cadence plus facile à maintenir.

Les ventes de maisons individuelles neuves semblent indiquer que le ralentissement se poursuivra. Chaque mois durant la période allant de mars à août, il s'est vendu moins de logements individuels qu'un an auparavant. Le cumul annuel des transactions est de plus d'un cinquième inférieur au résultat correspondant de 2004. Malgré cela, le recul s'atténue, ce qui incite à l'optimisme. De mars à juin, les ventes ont été moins nombreuses qu'à pareille époque en 2004, et ce, dans une proportion d'environ un tiers (ce qui équivaut à plus de 300 habitations), alors que pour juillet et août la baisse en glissement annuel était de moins de dix unités.

Les constructeurs de maisons individuelles semblent s'être adaptés en bonne partie à cet environnement plus détendu, si bien qu'ils n'ont pas accumulé d'importants stocks excédentaires qui pourraient influer négativement sur les futurs volumes de production. La prudence devrait quand même être de mise dans ce segment du marché, car le nombre d'unités achevées et inoccupées (ou « non écoulées ») a affiché des hausses en glissement annuel pendant douze mois de suite. De plus, les intervenants du secteur savent sûrement qu'avec les ventes de maisons individuelles neuves conclues récemment, l'offre totale observée en août (unités commencées, ou achevées mais non écoulées) devrait durer à peine plus de sept mois, un délai qui n'a été dépassé que 19 fois sur les 200 derniers mois. Néanmoins, le nombre moyen de logements individuels non écoulés, qui s'élève à 90 cette année, est bien inférieur à la moyenne de 121 enregistrée pour la période allant de janvier à août 2000.

Sous l'effet du renchérissement des

Correction peu probable sur le marché des copropriétés

L'augmentation des mises en chantier et la vitalité des marchés de revente dans la catégorie des copropriétés en Ontario, et en particulier à Toronto, ont soulevé des débats au sujet d'une éventuelle bulle spéculative. Les données concernant Ottawa tendent à indiquer que le marché des logements en copropriété repose sur de solides assises.

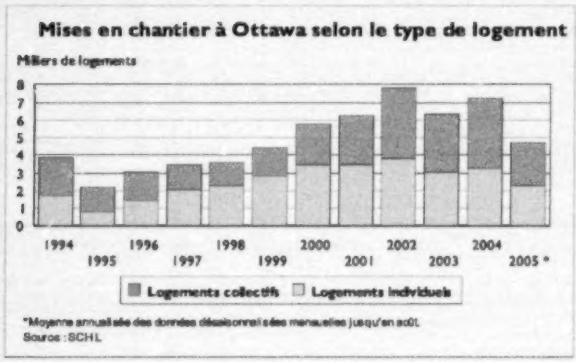
Le marché de la revente fait encore preuve de dynamisme. Le rapport ventes-inscriptions désaisonnalisé des logements en copropriété demeure élevé, oscillant près ou au-dessus de 0,6 – niveau généralement caractéristique d'un marché favorable aux vendeurs. Par ailleurs, même si la progression des prix ralentit, la hausse de 4,7 % enregistrée cette année par rapport aux mois de juin à août 2004 n'est certainement pas un signe d'effondrement du marché.

À Ottawa, comme dans d'autres villes, le marché des copropriétés est soutenu par le vieillissement démographique et par l'abordabilité relative des logements en copropriété. Certaines données du recensement montrent que les personnes âgées de 55 ans ou plus sont presque deux fois plus susceptibles que quiconque de vivre dans une habitation en copropriété. En outre, Statistique Canada estime qu'à Ottawa, ce groupe démographique s'est accru de près d'un tiers entre 1995 et 2004. La croissance persistante qui est attendue chez les 55 ans et plus est de bon augure pour le segment des copropriétés.

Les logements de ce type représentent une option attrayante également pour les personnes à la recherche d'une habitation abordable. Depuis six trimestres, le prix moyen des copropriétés existantes est d'au moins 70 000 $ inférieur au prix de revente moyen des logements en propriété absolue, ce qui ne s'était pas vu depuis au moins 1998. Pendant cette période, l'élargissement de l'écart entre ces deux prix moyens a été attribué à la multiplication des mises en chantier de copropriétés qui est survenue par suite des efforts déployés par les promoteurs pour satisfaire à la demande de logements de prix abordable.

C'est au centre-ville d'Ottawa que les copropriétés existantes sont les plus chères. Depuis le début de l'année, elles s'y vendent en moyenne 267 539 $. En revanche, c'est également au centre-ville que le prix de revente augmente le plus lentement, ce qui donne à penser que les acheteurs recherchent peut-être des logements moins chers, comme ceux situés à Kanata-Stittsville, où l'on observe un prix moyen de 175 376 $ mais aussi la plus forte progression des prix.

Les prix de revente des appartements et maisons en rangée en copropriété continuent de croître. Toutefois, pour la période allant de janvier à août, la hausse en glissement annuel est plus forte dans la catégorie des appartements (5,5 %) que dans celle des maisons en rangée (3,0 %). Dans les deux cas, le cumul annuel des ventes au 31 août est à peine inférieur au résultat correspondant de 2004.



maisons individuelles neuves à Ottawa, la fourchette de prix allant de 300 000 à 399 999 $ a supplanté en popularité celle de 200 000 à 299 999 $ en 2004, puis cette année encore. Même si le cumul annuel des logements écoulés était en baisse de 7 % en août, les ventes ont progressé de 8 % dans la première catégorie de prix, alors qu'elles se sont repliées de presque un tiers dans la seconde. Les fourchettes supérieures ne semblent pas en mauvaise posture non plus, puisqu'il s'est écoulé plus d'habitations à un prix supérieur à 400 000 $ qu'en 2004.

Les prix corrigés en fonction de la qualité sur le marché du neuf continuent d'augmenter, mais pas de façon alarmante. De janvier à août, l'Indice des prix des logements neufs établi par Statistique Canada pour Ottawa-Gatineau a été d'à peine plus de 5 % supérieur au niveau atteint un an plus tôt. Rappelons qu'il s'était accru de presque 7 % en 2004 et de près de 12 % en 2001. La composante terrains et la composante maisons ont contribué dans la même mesure à la hausse de l'indice, puisqu'elles ont toutes deux progressé d'un peu plus de 5 %.

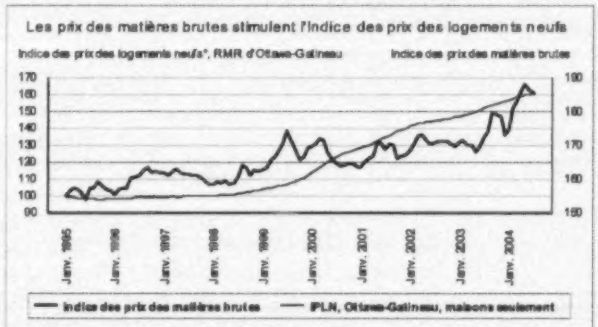
Les constructeurs et les consommateurs d'Ottawa devraient s'attendre à ce que les prix des habitations neuves poursuivent leur ascension à mesure que monteront les coûts des matériaux de construction. Les commerçants de marchandises ont fortement majoré les prix des principaux produits de bois d'oeuvre, en prévision de la demande à venir par suite des récents ouragans qui ont frappé les États-Unis. Par exemple, la Banque de la Nouvelle-Écosse rapporte que le prix des 2 x 4 po en bois d'épinette-pin-sapin (EPS) de l'Ouest a bondi de 22 %, passant de 286 $US, avant les tempêtes, à 348 $US. D'un point de vue plus général, le niveau moyen atteint cette année par l'Indice des prix des matières brutes de Statistique Canada dépasse de 7,3 % celui de 2003, un taux de croissance de plus de deux fois supérieur au taux d'inflation global de 3,5 % mesuré par l'Indice des prix à la consommation.

La construction d'ensembles résidentiels est également en train de fléchir. D'une part, le taux d'inoccupation relativement élevé dans la RMR (3,9 % en octobre dernier) décourage la production d'immeubles locatifs et, d'autre part, le segment des logements en copropriété se calme après avoir connu un essor sans précédent l'an passé. Les perspectives à moyen terme pour le segment des collectifs demeurent quand même plutôt bonnes. En effet, certaines des personnes qui avancent en âge souhaiteront passer à un logement plus petit, le coût croissant des maisons individuelles pousseront les jeunes acheteurs à préférer l'abordabilité des logements collectifs, et les municipalités chercheront à densifier les zones résidentielles.

D'après la répartition des mises en chantier par type d'habitations, les maisons en rangée sont les logements collectifs les plus populaires à Ottawa. De 1995 à 2004, il s'est commencé dans la RMR environ 2,5 fois plus de maisons en rangée que d'appartements, lesquels constituent la deuxième catégorie en importance. Les mises en chantier de maisons en rangée sont au ralenti cette année, après s'être chiffrées à plus de 2 000 en 2004 et en 2003. Leur nombre devrait néanmoins dépasser légèrement la moyenne des dix dernières années, soit 1 535.

Les fondations de 1 200 appartements ont été coulées l'an dernier – un sommet qui n'a été franchi qu'une fois depuis dix ans. Même si la production d'appartements accuse un recul d'environ un tiers cette année pour la période allant de janvier à août, elle devrait atteindre un niveau de plus d'un tiers supérieur à la moyenne de la décennie.

Le logement en copropriété a connu un essor considérable à Ottawa. Dans la seconde moitié des années 1990, il s'est construit à peu près autant d'habitations destinées à la copropriété que de logements locatifs. Dans les cinq années suivantes, on a dénombré 20 % plus de mises en chantier dans la catégorie des copropriétés que dans celle des logements locatifs. L'avance du segment des copropriétés s'est creusée en 2003 et en 2004, années où le ratio des mises en chantier était de plus de trois copropriétés pour un logement locatif.



Notre rapport le plus en demande reste le MEILLEUR véhicule d'information pour vous tenir au courant.

ACTUALITÉS HABITATION

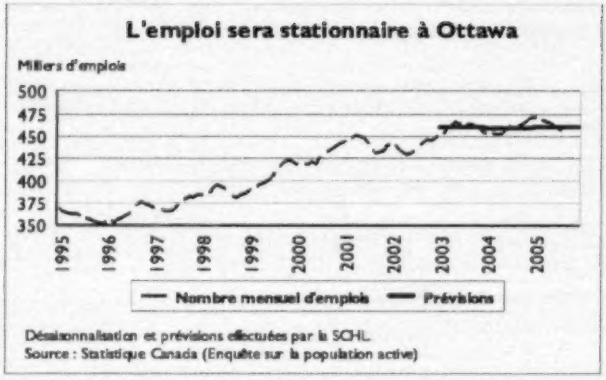
vous fournit **CHAQUE MOIS** les données et analyses les plus récentes et pertinentes sur les marchés du neuf et de la revente d'Ottawa.

Soyez au fait du marché. *Abonnez-vous dès aujourd'hui!*

Composez le 1 800 493-0059.

Survol de l'économie

L'emploi sera stationnaire en 2006



L'économie d'Ottawa connaît des hauts et des bas depuis le début du millénaire. Il y a eu d'abord l'énorme croissance de l'emploi jusqu'en 2001. Ensuite est survenu l'effondrement du secteur de la haute technologie, qui aurait dû freiner l'expansion de l'économie mais qu'une vague d'embauche au gouvernement fédéral est venue contrebalancer avec la création de 15 000 emplois, d'après les estimations. Depuis lors, l'économie d'Ottawa n'a pas progressé de manière significative. Le marché du travail s'est développé de moins de 1 % par an depuis 2003, selon les plus récentes données estimatives de Statistique Canada. En septembre 2005, le cumul annuel des emplois à Ottawa était d'environ 1 % plus élevé qu'un an auparavant, mais le volume moyen était presque identique à celui constaté en 2004. D'après la tendance actuelle, on peut s'attendre à une faible amélioration de l'économie à Ottawa pour le reste de 2005 et 2006.

Certains secteurs d'activité se montrent prometteurs. Dans celui de la haute technologie (fabrication d'ordinateurs et services professionnels compris), l'emploi s'est fortement accru depuis le début de 2005. De janvier à septembre, le nombre de personnes occupées a augmenté de quelque 5 000 dans le secteur des services scientifiques et techniques et d'environ 3 000 dans celui de la fabrication (en informatique surtout). À noter que les emplois y sont bien rémunérés en comparaison d'autres secteurs, exception faite du secteur public.

Des pertes d'emplois ont été enregistrées dans des secteurs où les salaires sont peu élevés, par exemple le commerce de détail. En outre, l'emploi a déjà commencé à accuser des baisses dans le secteur public. Le nombre mensuel moyen d'emplois à plein temps depuis le début de l'année est stationnaire, alors que de légers gains ont été constatés du côté des emplois à temps partiel.

Au chapitre des permis de construire, l'activité s'intensifie dans le secteur de la construction non résidentielle grâce à des projets publics et commerciaux. Cela va à tout le moins soutenir l'emploi dans le domaine de la construction, qui est en hausse par rapport à l'an dernier pour la période allant de janvier à cette époque-ci de l'année. Les ouvriers qualifiés travaillant dans le secteur commercial bénéficieront de cette situation, tandis que les travailleurs de la construction résidentielle subiront les conséquences du repli des mises en chantier.

Pour ce qui concerne la migration, Ottawa continue de perdre des habitants au profit d'autres régions de l'Ontario et du Canada. Parmi les émigrants, on compte encore bien sûr des personnes qui traversent à Gatineau, où les logements sont moins chers. En revanche, Ottawa semble bel et bien totaliser plus d'immigrants que d'émigrants, ce qui engendre un solde migratoire positif chaque année. En fait, tout accroissement démographique à Ottawa est principalement attribuable à l'immigration internationale.

Les perspectives d'ensemble pour l'économie d'Ottawa présentent quelques contrastes. Le secteur de la haute technologie semble vouloir montrer des signes de redressement, bien que le pronostic général demeure plutôt incertain. On continue de voir des sociétés se faire acheter par de gros joueurs de l'extérieur d'Ottawa, et il arrive encore parfois que des entreprises annoncent des mises à pied. Dans le secteur public, on se demande toujours si le gouvernement fédéral va créer un nouveau ministère afin de regrouper certains services existants. La réalisation d'un tel projet aurait probablement des conséquences négatives pour Ottawa.

Compte tenu de ce qui précède, la SCHL prévoit que l'emploi demeurera stationnaire en 2006. Cependant, il y aura croissance dans des secteurs où les salaires sont élevés, ce qui stimulera la demande de biens coûteux, comme des logements. Grâce à l'accroissement modeste de la population, causé par une migration nette positive, ainsi qu'aux bas taux hypothécaires (voir l'encadré), la demande d'habitations restera assez forte l'an prochain, mais elle sera certainement modérée par la stationnarité de l'emploi. On peut donc s'attendre à ce que la demande de logements neufs et existants se tasse encore davantage en 2006.

Taux hypothécaires

Les taux hypothécaires vont demeurer bas en 2005 et s'accroître modérément en 2006. L'inflation maîtrisée et la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays durant cette période.

Selon les prévisions, les taux hypothécaires à court terme auront été d'entre 25 et 35 centièmes de point plus élevés en 2005 qu'en 2004, et les taux à plus long terme, d'autant plus bas. Même s'ils demeurent faibles en comparaison des normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître graduellement d'entre 25 et 50 centièmes en 2006. On prévoit qu'en 2005 et 2006, les taux des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement dans les fourchettes suivantes : 4,50-5,75 %, 5,25-6,25 % et 5,50-6,50 %.

SOMMAIRE DES PRÉVISIONS

RMR d'Ottawa, automne 2005

	2003	2004	2005P	Var. en %	2006P	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Ventes S.I.A.®	12 877	13 457	12 800	-4,9	12 500	-2,3
Prix S.I.A.® moyen, tous log. confondus	219 713 $	238 152 $	249 100 $	4,6	256 600 $	3,0
Prix S.I.A.® moyen, log. en propr. absolue	232 922 $	251 415 $	262 300 $	4,3	269 500 $	2,7
Prix S.I.A.® moyen, log. en copropriété	164 590 $	173 567 $	182 000 $	4,9	188 000 $	3,3
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	0,65	0,60	0,55	-	0,50	-
MISES EN CHANTIER						
Tous logements confondus	6 381	7 243	5 000	-31,0	4 700	-6,0
Logements individuels	3 055	3 245	2 300	-29,1	2 100	-8,7
Logements jumelés	357	348	200	-42,5	150	-25,0
Logements en rangée	2 241	2 450	1 600	-34,7	1 550	-3,1
Appartements (tous types)	728	1 200	900	-25,0	900	0,0
Prix moyen, logements individuels	305 923 $	332 419 $	354 000 $	6,5	371 000 $	4,8
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre)*	2,9	3,9	4,1	-	3,9	-
Loyer moyen (log. de deux chambres)	932 $	940 $	945 $	0,5	950 $	0,5
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Personnes occupées	460 300	459 300	460 000	0,2	461 000	0,2
Croissance de l'emploi	21 500	(1 000)	700	-	1 000	-
Solde migratoire	4 200	1 400	1 500	7,1	1 000	-33,3

Sources : Chambre immobilière d'Ottawa, Statistique Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant des représentants commerciaux et des courtiers dans la région d'Ottawa. L'adresse de son site Web est www.ottawarealestate.org

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

** Ensembles locatifs d'initiative privée comprenant au moins trois appartements*

P = prévisions de la SCHL

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.